



**OBČINA RADOVLJICA
ŽUPAN**

Gorenjska cesta 19, 4240 Radovljica, tel.: 04 537 23 00, faks: 04 531 46 84
www.radovljica.si, e-naslov: obcina.radovljica@radovljica.si

**STALIŠČA DO PRIPOMB MED JAVNO RAZGRNITVIJO
DRUGIH SPREMEMB IN DOPOLNITEV OBČINSKEGA LOKACIJSKEGA NAČRTA
ZA STANOVANJSKO GRADNJO V PREDTRGU
(4.3.2019 do 18.3.2019, javna obravnava v Radovljici v sredo 13.3.2019)**

Legenda:

PP – pripomba po pošti, KP O/KS – knjiga pripomb Občina Radovljica/KS Radovljica, JO – javna obravnava, OP – seja odbora, OS – seja občinskega sveta

			Pripomba / Stališče
1	PP	... in sopodpisniki	<p>Prvopodpisani ... s podpisniki podajam pripombe na spremembe OLN za stanovanjsko gradnjo v Predtrgu.</p> <p>Pri pregledu dokumentacije »Občinski lokacijski načrt za stanovanjsko gradnjo v Predtrgu« pod točko 1.2 (Opis sprememb in dopolnitev) ugotavljamo:</p> <p>- najmanjši odmiki objekta B od sosednjih objektov na območju OLN se zmanjšujejo kljub smernicam Referata za okolje in prostor Radovljica, kjer v 6. točki navaja, da se pri gradnji oskrbovanih stanovanj odmiki od sosednjih objektov ne smejo zmanjšati:</p> <p>A) Minimalni odmik objekta B od objekta na parcelni št. 368/1 se zmanjšuje. Zaradi poravnave objekta B s SV mejo in zožitve parcele 361/3 in 362/6 na JV meji, ter členjenosti objekta na parceli 360/2 se minimalni odmik zmanjšuje (glej</p>

		<p>prilogo »minimalni odmiki A«)</p> <p>B) Minimalni odmik objekta B od objekta na parcelni št. 360/2 se zmanjšuje (glej prilogo »minimalni odmiki B«)</p> <p>C) Minimalni odmik objekta B s stopniščem, ki je del objekta se proti objektu A na parcelni št. 359/27 zmanjšuje (glej prilogo »minimalni odmiki C«)</p> <p>- Občinska uprava je v Stališčih do pripomb in predlogov z javne razgrnitve OLN št- 35005- 0004/2005, z dne 20.1.2006, zapisala:</p> <p><i>» ... Zagotovljen je ustrezen odmik objekta BBCD od parcelne meje in načrtovanega objekta ... tako, da je najmanjši odmik od načrtovanega objekta 14 m, najmanjši odmik od parcelne meje pa 8,80 m.« (priloga »Stališča do pripomb...« Občinske uprave, stran 2)</i></p> <p>V sedanjem predlogu sprememb se ti odmiki bistveno zmanjšujejo kljub smernicam Referata za okolje in prostor Radovljica, kjer v 6. točki navaja, da se pri gradnji oskrbovanih stanovanj odmiki od sosednjih objektov ne smejo zmanjšati.</p> <p>Pri spremembah OLN v letu 2010 sprememb velikosti in lege objekta BBCD (tj. objekt B) ni bilo.</p> <p>- V točki III. (Način pridobitve strokovnih rešitev) dopoljenega osnutka »OLN za stanovanjsko gradnjo v Predtrgu-druga sprememba« projektanta RcR projekt d.o.o., je opisano in podano mnenje, da je namen sprememb pri stavbi B sledenje trendu vizualnega poenotenja stavb.</p> <p>Številni posegi na obstoječem domu pri prenovi doma Dr. Janka Benedika naj bi po mnenju projektanta in prokurista v celoti porušili njegovo značilno zasnovo. To nikakor ne drži, saj je npr. slame strehe doma obdržalo naklon, streha doma Dr. Janka Benedika zaradi novo izgrajenih frčad nima ravne strehe kot npr. stavba A in v projektu predstavljena stavba B, torej se strehe stavb A in B ne prilagajajo vizualni podobi doma Dr. Janka Benedika, zato uvedba sprememb zaradi vizualnega poenotenja ne vzdrži. Objekt B se z predlaganimi spremembami vizualno usklajuje le z objektom A, v ničemer pa z sosednjimi objekti, ki ga obkrožajo na bistveno manjši oddaljenosti kot objekt A. Po podrobnem pregledu je ugotoviti, da ima objekt B v primerjavi z osnovnim osnutkom večjo kvadraturu in se očitno pomika s postavitvijo k sosednjemu zemljišču. S predlaganimi gabariti objekt B močno odstopa od sosednjih objektov.</p> <p>- Objekt B na parcelni št. 361/3 in 362/6, k.o. Predtrg se zajeda v zemljišča z enostanovanjskimi objekti, saj linija SZ meje parcele 361/3, k.o. Predtrg predstavlja nekakšno ločnico med večstanovanjskimi in enostanovanjskimi objekti. Objekt B se v ničemer s svojimi gabariti ne usklajuje s pritlično stanovanjsko hišo na parcelni št. 368/1, k.o. Predtrg, ki</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>je od objekta po trenutno veljavnem OLN oddaljena 15,1 m, v novem predlogu pa se ta odmik nedopustno zmanjšuje. Novi predlog sprememb v celoti ignorira stališča Občinske uprave (št. 35005-0004/2005), kjer navajajo, da se mora objekt BCD (tj. objekt B) proti parceli 368/1 v delu znižati na P+1 zaradi umestitve v urbanistično podobo tega okolja.</p> <p>- V točki IV. (Umestitev načrtovane ureditve v prostor) dopolnjenega osnutka »OLN za stanovanjsko gradnjo v Predtrgu-druga sprememba« projektanta RcR projekt d.o.o., projektant navaja, da gre za uskladitev tlorisne zasnove objekta B z objektom A, pri čemer se zunanja ureditev ne spreminja. Pri spremembah se pod pretvezo vizualnega prilagajanja objektu A, objekt B povečuje iz prvotnih 250 m² na ca. 350 m². Tako povečanje tlorisne površine objekta je na tem prostoru nedopustno, saj v ničemer ni usklajen z okoliškimi objekti. Objekt B se nahaja na parceli, ki je po kvadraturi bistveno manjša od parcele, na kateri se nahaja objekt A, torej je tlorisna uskladitev nedopustna. Parcelo, na kateri se nahaja objekt B, v celoti prečka tudi cestišče in s tem še dodatno zmanjšuje funkcionalno zemljišče parcele.</p> <p>- S povečevanjem gabaritov in tlorisne površine stavbe B se zmanjšujejo zelene površine, kar močno izstopa iz urbanistične podobe tega okolja. Vsaka sprememba namembnosti zelenih površin v drugo rabo pomeni končno, nepovratno, po navadi trajno spremembo. Zelene površine in naravno okolje sta enakovreden dejavnik mestnega razvoja, uravnoveženega delovanja in skladne podobe mesta. Predlagana sprememba je neustrezna, saj ustvarja videz »betonske oaze« v sicer pretežno zelenem okolju. Predtrško območje, po našem prepričanju, velja za visoko kakovostno okolje.</p> <p>- Stavba B se v celoti približa stavbam na zemljiščih s parcelnimi št. 360/2, 362/4 na JZ, ter 368/1 in 368/4 na JV. Objekt B bi se v primeru dodatne gradnje zimskih vrtov (izven max. gabarita objekta B je v projektni dokumentaciji opisana možna in dovoljena izvedba balkonov, lož, torej tudi zimskih vrtov ipd.), še dodatno približal objektu na parcelni št. 360/2. Takšno poseganje je popolnoma nesprejemljivo.</p> <p>- Predvidene spremembe OLN s povečanjem gabaritov objekta B in s postavitvijo (zmanjššan minimalni odmik) močno vplivajo na pritlično stanovanjsko hišo na parcelni št. 368/1 in 368/4. Prehod višinskih gabaritov proti pritličnima objektoma na parcelnih številkah 368/1 in 368/4 ni zagotovljen.</p> <p>- Povečanje objekta B predstavlja poseganje v življenjski prostor, večstanovanjski objekt pomeni tudi več hrupa, večjo prometno obremenitev, zaradi česar se zmanjša tudi kvaliteta bivanja v tem okolju.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- Leta 2006 je pri sprejetju OLN za stanovanjsko gradnjo v Predtrgu Občinski svet zaradi izogiba težavam s pomanjkanjem parkirnih mest za 8 stanovanjskih enot podal zahtevo 1,5 parkirnega mesta/stanovanjsko enoto, kar pomeni 14 parkirnih mest za 8 stanovanjskih enot.

Leta 2010 je pri sprejemanju sprememb OLN do povečanja stanovanjskih enot iz 8 na 12. Tako naj bi bilo po sedaj veljavnem OLN za 12 stanovanjskih enot predvidenih 16 parkirnih mest, vendar projektant v aktualnem predlogu sprememb št. parkirnih mest namenjenih za parkiranje vozil zmanjšuje na 12, od katerih sta 2 invalidska + 1 parkirno mesto za dostavo. V tem primeru to pomeni, da je za 12 stanovanjskih enot predvideno le 10 parkirnih mest + 2 invalidska, na katerih lahko parkirajo le vozniki z uradno kategorizacijo invalida. Predvidevanje projektanta, da bodo v stavbi B bivale tudi osebe s prilagojenim vozilom oz. z uradnim parkirnim znakom za invalide, se nam zdi nedopustno. Po trenutno veljavni zakonodaji je potrebno pri gradnji oskrbovanih stanovanj zagotoviti 1 parkirno mesto na stanovanjsko enoto, od katerih je lahko 10 % parkirnih mest na parkirnih mestih za obiskovalce (priloga »Uradni list RS, št. 2/9.1.2018/285«). Predvidene spremembe torej ne zagotavljajo niti minimalnega števila parkirnih mest (12). Poleg tega se na tem mestu tudi upravičeno poraja vprašanje, kje bodo parkirali obiskovalci, saj za njih ni predvidenih parkirnih mest?

Priloge:

- Minimalni odmiki (A, B in C)
- Stališča do pripomb in predlogov z javne razgrnitve OLN št- 35005-0004/2005, z dne 20.1.2006, S stran 2
- Uradni list RS, št. 2/9.1.2018/285 (priloga 4: potrebno število parkirnih mest)
- Podpisi vlagateljev pripomb

Stališče: Pripomba se deloma upošteva. Določbe glede velikosti objekta opredeljene v 4. členu Odloka se spremenijo tako, da se zmanjša maksimalna širina posameznega dela objekta iz 12,50 m na 11,80 m. Kota parapeta ravne strehe se zniža tako, da znaša namesto 10,50 m 10,00 m.

Črta se določba, ki omogoča možnost gradnje zimskih vrtov ob objektu.

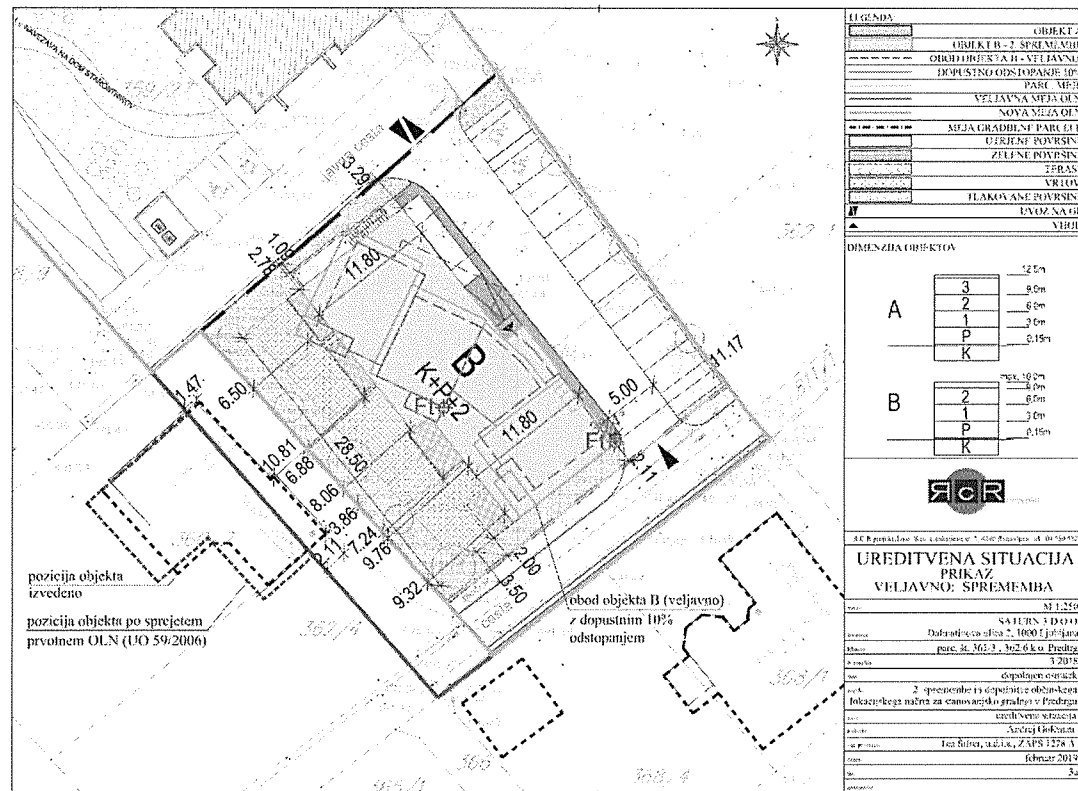
V 15. členu veljavnega Odloka pa se spremeni prva alineja tako, da v 4. členu opredeljene dimenzije predstavljajo maksimalne dimenzije in je dopustno odstopanje 10% samo navzdol.

Obrazložitev:

Iz grafičnih prilog je razvidno, da se minimalni odmik od meje s parcelno št. 360/2 in 362/4 ne zmanjšuje. V primeru,

da se upošteva dejstvo, da bo Odlok v 15. členu določal možnost odstopanje tlorisnih dimenzij 10 % samo še navzdol, pa se minimalni odmik proti navedenim zemljiščem celo povečuje. Proti parceli št. 368/1 se odmik ob upoštevanju maksimalnih dimenzij ohranja.

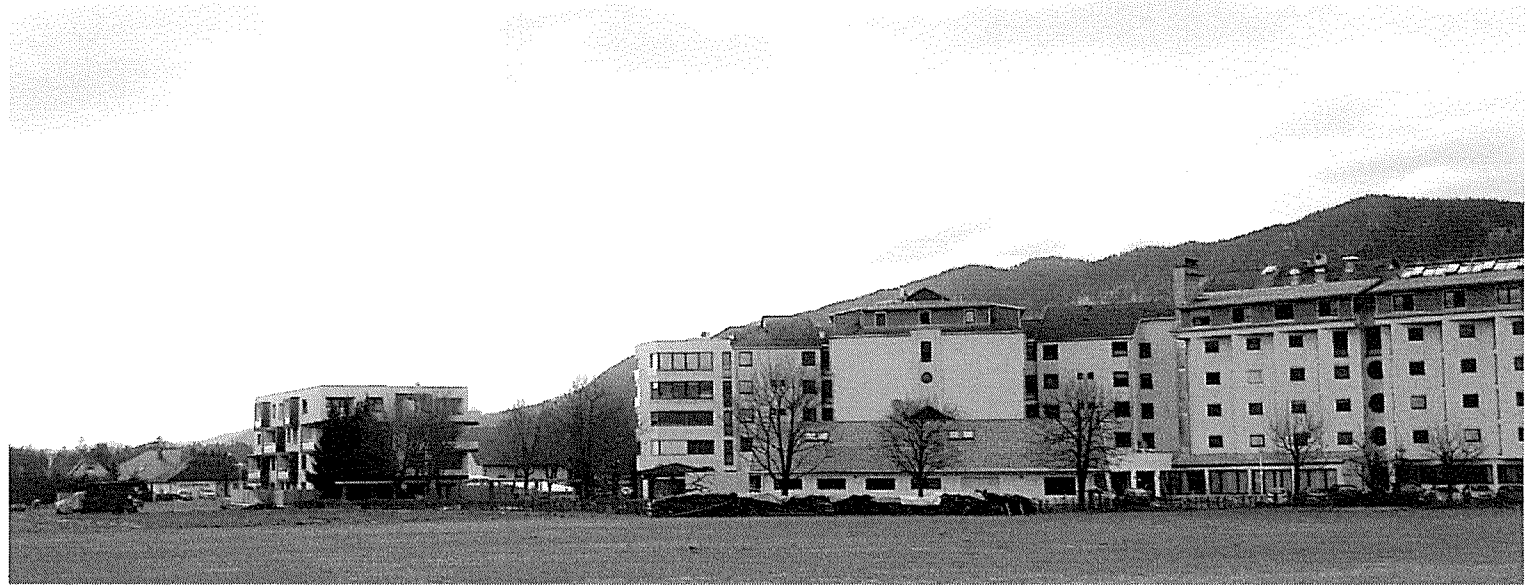
Pogoje Smernic bo v postopku izdaje mnenja k predlogu sprememb in dopolnitev preverjal izdajatelj Smernic. Pri vsem navedenem je potrebno upoštevati dejstvo, da je bil objekt ... lociran na zemljišču s parc. št. 360/2, v primerjavi z lokacijo opredeljeno v osnovnem OLN, premaknjen proti SV meji za 1,47 do 2,11 m v območje OLN, ki je bil v času izdaje njegovega gradbenega dovoljenja že veljaven.



Oblikovne značilnosti obstoječe vedute so najboljše razvidne iz fotografije dejanskega stanja. V času od uveljavitve

*OLN se je s frčadami, ki praktično izničijo osnovno podobo strehe Doma Dr. Janka Benedika, še bolj pa z ravno streho na prizidku ter ravno streho na objektu A, v celoti spremenila.
V primeru prvotno načrtovane enokapne strehe bi objekt predstavljal povsem nov element v prostoru, saj tovrstnih streh nima noben objekt v območju.*

Prikaz stanja v prostoru - obstoječe stanje:



Predlog:



Glede primerjave razmerja velikosti objektov A in B je potrebno upoštevati dejstvo, da je na lokaciji objekta A zgrajenih 26 stanovanj na cca 1600 m² veliki parceli, pri objektu B pa je načrtovanih 12 stanovanj na 1230 m² veliki parceli. Delež zelenih površin je večji tudi od min. določenega s PRO Občine Radovljica, tako da je predvidena velikost zelenih površin ustrezna.

Ker je v Odloku ostala določba o možnosti izgradnje zimskih vrtov, se le ta na podlagi stališč do pripomb črta.

Objekt B je načrtovan SZ od objekta na zemljišču parc. št. 368/1, preko ceste, in nanj nima vpliva.

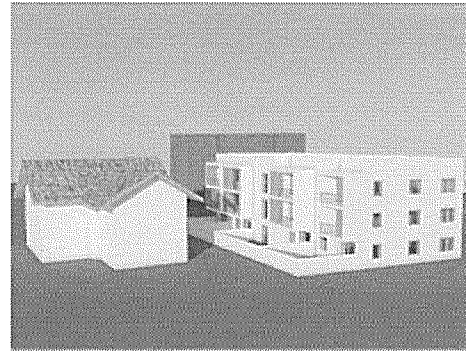
Objekt B je načrtovan SV od objekta na zemljišču parc. št. 360/2. Iz prikaza senc v posameznih dneh leta je razvidno, da objekt nima vpliva na osončenost sosednjega objekta.

Prikaz osenčenja:



januar

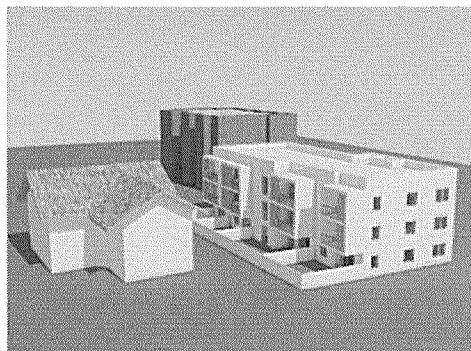
10.00



12.00

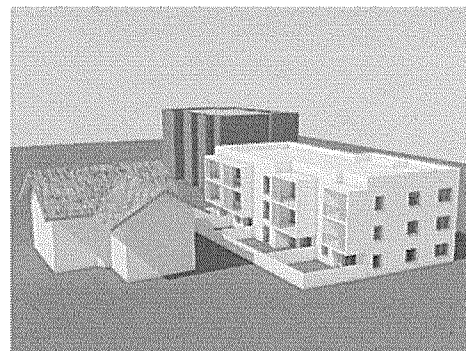


15.00



april

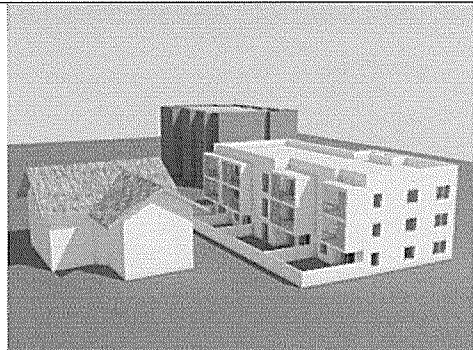
10.00



14.00

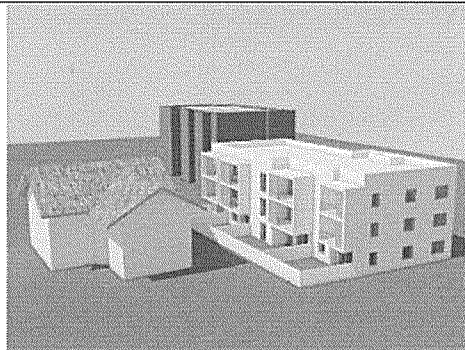


17.00



avgust

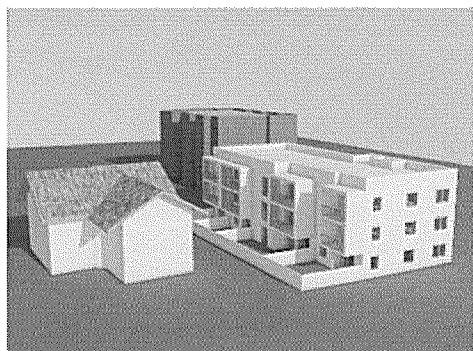
9.00



14.00

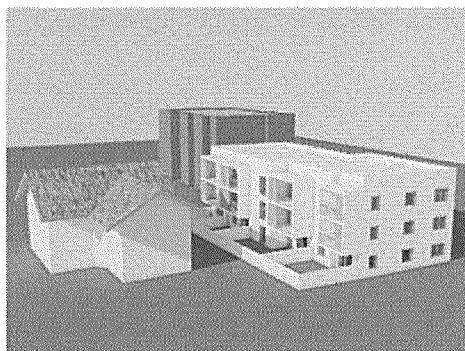


17.00

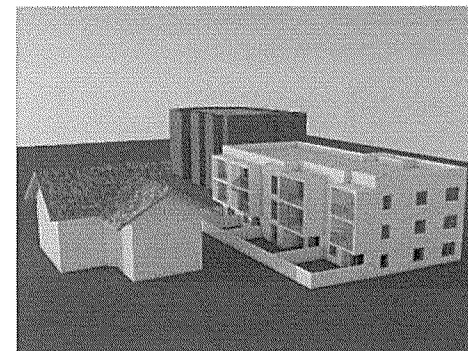


oktober

9.00



14.00



17.00

Glede uporabe pojma »betonska oaza« za načrtovanje novega objekta B ugotavljamo, da je sosednji objekt v lasti avtorja pripombe zagrajen z visoko zidano ograjo tudi na SZ strani.



Glede obremenitve s hrupom, je pomembno dejstvo, da se število stanovanj in prometna ureditev ne spreminjata, kar pomeni, da ne bo prišlo do večje potencialne obremenitve s hrupom.

Kot normativ za urejanje parkirnih površin so veljavne določbe 2. člena Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l.RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11), ki opredeljujejo v 1. odstavku 0,8 PM na stanovanje, najmanj 20 % teh parkirnih mest pa mora biti namenjenih uporabi funkcionalno oviranim osebam. V skladu z določbo 2. odstavka mora biti zagotovljeno 1 PM za kratkotrajno parkiranje motornih vozil oseb, ki oskrbujejo stanovalce.

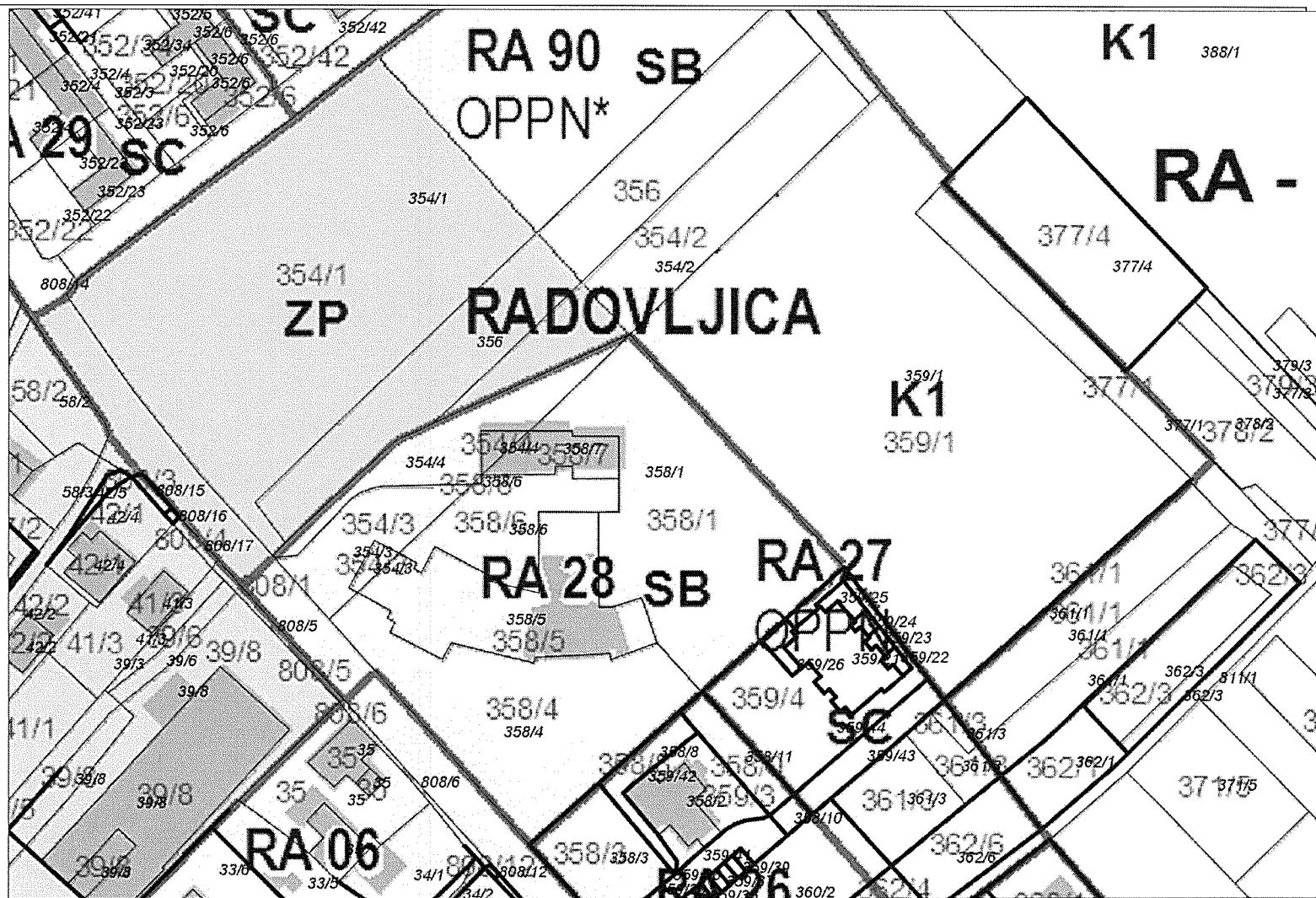
			<p><i>Standard, ki je naveden v pripombi je zavajajoč, saj gre za prilogo Odloka o OPN Občine Hrpelje – Kozina in velja le zanj. Dokument predvideva 12 PM od tega 2 PM za invalide ter 1 PM za oskrbo in tako v celoti izpolnjuje oziroma presega s Pravilnikom določeno število potrebnih PM.</i></p>
2	JO	...	<p>lastnik sosednjega zemljišča je imel več vprašanj:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kakšna je kvadratura novega objekta in kakšna je predvidena kvadratura stanovanj? Leta 2010 je Občina Radovljica izrazila potrebo po manjših stanovanjih, sedaj pa se povečuje kvadratura stanovanj. 2. Ali bodo stanovanja najemniška ali za prodajo, ter ali bodo to res oskrbovana stanovanja? Ali ima investitor reference za gradnjo take vrste objektov? 3. Leta 2005 je bil predviden manjši objekt, mnenje občinskega sveta takrat je bilo, da mora biti objekt manjši, da se prilagaja obstoječim objektom. Enako je bilo predvideno znižanje objekta proti vzhodu. Sprememba predvideva poenotenje s sosednjo stavbo, vendar je to napaka. Ta objekt se zajeda v strukturo enostanovanjskih hiš. Objekt B bi se zato moral prilagajati na enostanovanjske stavbe, ne pa na objekt A. Odmiki od sosednjih objektov se ne zmanjšujejo, vendar se objekt približuje sosednjim objektom. Zakaj se objekt pomika proti jugu? Kaj bo s cesto na vzhodnem delu območja, kajti širiti se ne more? 4. Zakaj je sedaj predstavljen predlog slabši tudi glede zelenih površin? Pri objektu A je bila zahtevana garaža, zaradi ohranitve zelenih površin. Pri objektu B gre za manjšo parcelo, ki bistveno izstopa iz urbanistične podobe tega prostora. Na območju se bo povečal problem parkiranja. Koliko je parkirnih mest za stanovalce? <p><i>Stališče: Pripomba se delno upošteva, kot je obrazloženo pod točko 1.</i></p> <p><i>Obrazložitev:</i> <i>V večji meri gre za pojasnila na vprašanja o načrtovanem objektu in njegovi umestitvi v prostor, ki so bila podana že na javni obravnavi.</i></p> <p><i>1. Predvidena zazidana površina objekta je 342,80 m; po predvideni uskladitvi v skladu s stališči pod točko 1. je predvidena zazidana površina 336,40 m².</i> <i>Število stanovanj v objektu se ne spreminja, velikost stanovanj (brez lož) je od 42 do 72 m².</i> <i>Struktura stanovanj se je prilagodila povpraševanju, saj je v Radovljici značilno povpraševanje po večjih stanovanjih (dejansko povpraševanje in izkušnje pri prodaji objekta A), ker stanovanja kupujejo kupci, ki se selijo iz hiš.</i></p>

			<p>2. Stanovanja bodo načeloma namenjena trgu. Sprememba namembnosti v navadna stanovanja ni možna, ker se območje ureja z OLN, ki določa podrobno namensko rabo. Investitor ne bo upravljavec stanovanj ampak le investitor. Projekt bo zgrajen v skladu z določbami Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l.RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11).</p> <p>3. Poenotenje oblikovanja z novozgrajenimi objekti je bistven element spremembe, prvotno predvidenih enokapnih streh ni nikjer v okolici. Prav tako se je z izrabo mansarde in vgradnjo pultnih frčad (skoraj po vseh strešinah Doma Dr. Janka Benedika) ter zgrajenim prizidkom z ravno streho v celoti spremenila značilna veduta. Predvidena sprememba OLN predvideva uskladitev objekta B z obstoječim stanjem. Sprememba OLN predvideva padanje višine v smeri od Doma Janka Benedika proti stanovanjski gradnji v okolici. Objekt Doma je višinskega gabarita P + 5, prizidek Doma P + 4, objekt A (zgrajena oskrbovana stanovanja) P + 3, predviden objekt B pa P + 2.</p> <p>Po dodatni uskladitvi na osnovi upoštevanja pripomb pod točko 1 je predvidena maksimalna višina 10,00 m, kar je 0,50 manj od prvotno predvidene maksimalne višine. Hkrati je to 3,00 m manj od višine objekta A, ter 0,12 m višje od slemena objekta ... na zemljišču parc. št. 360/2.</p> <p>Najbližja točka objekta proti parcelni meji z zemljiščem ... se ohrani oz. minimalno oddalji od meje. Stanovanjska hiša na zemljišču parc. št. 360/2 je locirana tako, da sega od 1,47 m do 2,11 m v območje OLN. Gradbeno dovoljenje izdano dne 12.04.2006 je v tem delu vprašljivo, saj je bil OLN sprejet pred tem – 30. seja Občinskega sveta Občine Radovljica, dne 1.2.2006 in objavljen v DN UO, št. 59/2006, z dne 10.2.2006. Zaradi navedenega pomika objekta proti SV so se medsebojni odmiki zmanjšali. Prometna in komunalna ureditev se s predlagano spremembo ne spreminja, prav tako ne prometna obremenitev, saj se ne spreminja število stanovanj.</p> <p>4. Objekt A ima na površini cca 1600 m² zgrajenih 26 stanovanj, zato parkirnih mest ni bilo možno umestiti na površino, objekt B pa ima 12 stanovanj na 1230 m² površine in je pri tako majhnem objektu uvozno rampo v garažo težko umestiti v prostor.</p>
3	JO	...	<p>je povedala, da stanuje v objektu A in je zelo zadovoljna. Imela je nekaj vprašanj glede objekta B, sicer ne vidi nobenih ovir za objekt B.</p> <p>1. Kako je z dostopno cesto? Ta cesta sedaj ni kategorizirana. Kje so parkirna mesta za obiskovalce? Pri objektu A jih manjka, ali bodo pri objektu B? Parkirnih mest v tem območju manjka.</p>

			<p>2. Ali bosta objekta A in B povezana, npr. s kotlovnico, elektriko, ali kako drugače? Koliko je predvidenih vseh objektov? Včasih jih je bilo več. Opozorilo na izvedbo strehe, da ne bo tekla voda iz roba streha v atrijske (predvidi naj se žleb).</p> <p>3. Kakšni bodo odmiki objekta B od ceste? V objektu A so starejši ljudje, zato je potrebno izvesti vse ukrepe, da bo gradnja objekta B čim manj moteča.</p> <p>4. Kdaj bo začetek gradnje?</p> <p>Stališče: Gre za vprašanja. Obrazložitev: <i>Gre večinoma za dodatna vprašanja, na katera so bila podana pojasnila že na obravnavi.</i></p> <p><i>1. Prometna ureditev se s predlagano spremembo ne spreminja.</i> <i>2. Objekta A in B funkcionalno ne bosta povezana.</i> <i>3. Objekt B bo odmaknjen od ceste proti objektu A od 2,70 do 3,29 m.</i> <i>4. Začetek gradnje bo takoj po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja.</i></p>
4	JO	...	<p>je vprašal, ali je sprememba OLN vezana samo na območje objektov A in B ob Domu Dr. Janka Benedika. Zanimal ga je namreč objekt »Kozolec« ob Policiji.</p> <p>Stališče: Vprašanje se ne nanaša na predmet obravnave. Obrazložitev: <i>Odgovor je bil podan in obrazložen že na javni obravnavi.</i></p>
5	JO	...	<p>je vprašala, kakšne izkušnje ima investitor podjetje Saturn 3 z gradnjo oskrbovanih stanovanj. Izrazila je bojazen, ali bodo stanovanja res zgrajena ustrezno vsem pogojem za oskrbovana stanovanja.</p> <p>Stališče: Gre za vprašanja. Obrazložitev: <i>Gre za vprašanje o sposobnosti investitorja.</i></p> <p><i>Investitor načeloma ne bo upravljal z objektom. Stanovanja bodo zgrajena v skladu z določbami Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za</i></p>

			<i>njihovo obratovanje (Ur.l.RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11).</i>
6	JO	...	<p>je vprašala:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ali se lahko predstavi prometno situacijo? 2. Zanimalo jo je nezazidano zemljišče ob Šercerjevi ulici, ter kaj bo z zelenim pasom ob regionalni cesti, kaj bo tam načrtovano? 3. Kakšna so določila za oskrbovana stanovanja, ali bodo namenjena prodaji ali najemu? 4. Kakšna bo kvadratura stanovanj? 5. Zakaj ni načrtovana garaža ter ali so predvidena parkirna mesta za obiskovalce? <p>Stališče: Gre za vprašanja. Obrazložitev: <i>Gre bolj za dodatna vprašanja, na katera so bila podana pojasnila že na obravnavi.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Prometna ureditev se ne spreminja.</i> 2. <i>Vprašanje se ne nanaša na predmet obravnave.</i> 3. <i>Pogoje gradnje Oskrbovanih stanovanj določa Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l.RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11). Stanovanja bodo načeloma namenjena prodaji eventualno del tudi oddaji.</i> 4. <i>Kvadratura stanovanj bo od 42 do 72 m².</i> 5. <i>Garaža ni načrtovana, ker gre za manjši objekt in bi sistem izvedbe zahteval nesorazmerno veliko manipulativnih površin – rampe, notranja cesta... Število parkirnih mest je skladno z določbami Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l.RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11).</i>
7	KPO	/	V Knjigi pripomb ni bilo vpisov.
8	KPKS	/	V Knjigi pripomb ni bilo vpisov.
9	OP	Odbor za urejanje prostora in varstvo	Predsednik Odbora je povabil poročevalca Andreja Golčman, da predstavi osnutek Odloka. Andrej Golčman je natančno obrazložil in prikazal Osnutek sprememb in dopolnitev OLN. Povzel je tudi do sedaj podane pripombe in predvideno opredelitev do njih oziroma predvidene spremembe obravnavanega odloka OLN glede na podane pripombe.

		okolja	<p>Simon Resman je povedal, da z veseljem sprejme znižanje predvidene stavbe, da pa bi želel več posluha za oblikovanje strukture ob vhodu v Radovljico. Andrej Golčman je na fotografiji obrazložil, da se je začela sprememba z rekonstrukcijo in prizidkom doma Janka Benedika in nadaljevalo z že zgrajeno stavbo z oskrbovanimi stanovanji. Župan je povedal, da se oskrbovana stanovanja potrebujejo, potrebna pa je dobra obdelava fasadnega dela, da bo v celoti objekt primerno vključen v okolico. Simon Resman je povedal, da se temu predlogu pridružuje. Branko Fajfar je podal vprašanje, kako je glede rezervacije prostora za potrebe doma Janka Benedika, saj potrebuje več parkovnih in parkirnih površin. Andrej Golčman je podal prikaz in obrazložil, da so okoli doma še na voljo proste in prostorsko temu namenjene površine, vendar niso predmet tega OLN.</p> <p>Stališče: Pripomba se upošteva.</p> <p>Obrazložitev:</p> <p><i>V fazi predloga bo predstavljena analiza obstoječih fasad in prikaz predlaganega oblikovanja le teh na načrtovanem objektu.</i></p> <p><i>Glede zagotavljanja parkirnih in parkovnih površin se severno od območja Doma Dr. Janka Benedika nahaja enota urejanja prostora z oznako RA 90 v velikosti cca 2,5 ha.</i></p> <p><i>Enota je namenjena gradnji dodatnih kapacitet namenjenih socialnim programom ter potrebam ureditve zelenih in parkirnih površin Doma Dr. Janka Benedika. Za območje je predvidena izdelava samostojnega OPPN in njihovo urejanja ni predmet tega dokumenta (104. člen Odloka o PRO Občine Radovljica).</i></p>
--	--	--------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



10	OS	Odbor za urejanje prostora in varstvo okolja, predsednik Simon Resman	<p>Člani odbora so želeli, da bi bil objekt bolj približan stanovanjski strukturi oz. več posluha za oblikovanje stavbe na vhodu v Radovljico. Pričakujejo obdelavo fasadnega dela do sprejema predloga. Osnutek odloka so člani podpri soglasno.</p> <p>Stališče: Pripomba se upošteva. Obrazložitev: <i>V fazi predloga bo predstavljena analiza obstoječih fasad in prikaz predlaganega oblikovanja le teh na načrtovanem objektu.</i></p>
11	OS	Vojka Jesenko	<p>Na spletni strani Ajpesa je preverila investitorja, ki je podjetje Saturn 3 d.o.o., in je v lasti hrvaškega državljana, ki je tudi direktor. V izkazu bilance stanja na dan 31.12.2017 se izkazuje, da ima sredstev 2.576,55 EUR, kratkoročnih sredstev 2.288,71, kratkoročnih poslovnih terjatev 1.861,76 EUR in preneseni čisti poslovni izid – 6.392,81 EUR. Vprašala je, kdo je investitor in na kakšen način se bo ta zadeva pokrila, glede na to, da mora v delu sofinancirati komunalno infrastrukturo;</p> <p>ker so v dokumentaciji tudi smernice za Elektro in se za vse nove stavbe oskrbovanih stanovanj vrši elektro napajanje iz transformatorske postaje, ki je v Domu dr. Janka Benedika, jo zanima, kako se v tem delu upošteva elektromagnetno sevanje in če obstajajo kakšni izračuni;</p> <p>vprašala je, ali gre krožna pot po zemlji Doma dr. Janka Benedika, če so dostopi, ali je poskrbljeno za površine Doma dr. Janka Benedika in kako je s služnostmi Telemacha, Telekomoma za prekop preko tujih parcel.</p> <p>Stališče: Gre za vprašanja. Obrazložitev: <i>Pripomba se ne nanaša na vsebino prostorskega akta temveč na možne pogoje izvedbe. Investitor je družba, ki bo v fazi izvajanja ustrezno finančno usposobljena za izvedbo investicije s strani matične družbe Metalka commerce d.d. Napajanje z električno energijo se bo izvajalo preko že zgrajenega NN omrežja iz obstoječe TP za Domom Dr. Janka Benedika, prav tako je že zgrajeno kabelsko in telefonsko omrežje do parcele v sklopu komunalnega urejanja območja.</i></p>
12	OS	Teodora Beton	<p>Pomislila je na kvaliteto življenja starejših ljudi, saj se trpajo stavbe ena zraven druge. Presenetilo jo je, da so skupni prostori predvideni v kleti. Meni, da je to projekt, ki naj bi nekomu prinesel denar, ne misli pa se na kvaliteto bivanja; pri domu so natrpani avtomobili, praktično ni prostora, pri intervenciji pa rešilni avto stoji na cesti, ker ne more v Dom</p>

			<p>Dr. Janka Benedika in si predstavlja, da tudi tu ne bo mogel. Poskrbeti je treba za racionalno gradnjo, ki je ljudem prijazna.</p> <p>Stališče: Pripomba se deloma upošteva. Obrazložitev: <i>V odloku se navede, da so skupni prostori v kleti in pritličju. Pripomba se realno v največji meri nanaša na stanje v Domu Dr. Janka Benedika, ki z lokacijo ni neposredno povezan in se nahaja tudi v drugi enoti urejanja, so se pa v sklopu adaptacij dogajale povečave kapacitet brez dodatnih zelenih površin in parkirišč.</i></p>
13	OS	Simon Resman	<p>Glede na to, da je zapisano, da je objekt delno ali v celoti podkleten in da v notranjosti ni parkirnih prostorov, želi, da je objekt v celoti podkleten.</p> <p>Stališče: Pripomba se upošteva. Obrazložitev: <i>V fazi Predloga se v Odloku določi, da se objekt v celoti podkleti.</i></p>
14	OS	Miran Rems	<p>Z novim objektom bo v tem delu Predtrga močna koncentracijo starejših ljudi. Problem parkiranja je poznan, kljub temu, da je v skladu s predpisi, se mu zdi število parkirnih prostorov ob takem objektu premajhno. Dostop za rešilce mora biti lahek. Bodoči starejši prebivalci naj imajo kakovostno življenje. Na tem območju se ljudje sprehajajo po pločniku, ker parka, kamor bi lahko šli, ni.</p> <p>Stališče: Pripomba se delno upošteva. Obrazložitev: <i>Pripomba se nanaša na stanje, ki je kritično na območju Doma Dr. Janka Benedika, kjer se je povečevalo zmogljivosti, ni pa se urejalo zelenih površin in parkirišč. Prostorski akti Občine omogočajo rešitve – glej obrazložitev pod točko 9, vendar so potrebne aktivnosti s strani Doma Dr. Janka Benedika, ki je v državni lasti. Za predvideni objekt B je število parkirnih mest skladno z določbami Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l.RS, št. 110/04, 81/09 in 17/11).</i></p>
15	OS	Branko	<p>Je povedal, da je situacija s parkiranjem pri Domu dr. Janka Benedika katastrofalna, ne pozna pa situacije pri</p>

		Fajfar	<p>varovanih stanovanjih in ne ve, kako bo pri novem objektu. Vprašal je, če so pogoji in starost, kdo lahko kupi stanovanje, kje zapisani in če obstajajo kakšne omejitve glede nakupa.</p> <p>Stališče: Gre za vprašanje in ugotovitev o stanju na sosednjem območju. Obrazložitev: Svetnik opozarja na problematično stanje pri Domu Dr. Janka Benedika, kar ni predmet tega OLN. Prostorske možnosti rešitve problematike so podane (glej točko 9), realizacija je odvisna od aktivnosti Doma Dr. Janka Benedika. Pri oskrbovanih stanovanjih tako obstoječih kot načrtovanih je zagotovljeno ustrezno število parkirnih mest tako za stanovalce kot tudi za vozilo za oskrbo ali reševalno vozilo. Omejitev glede nakupa ni, so pa omejitve glede uporabnika, ki mora biti starejši od 65 let ali izpolnjevati druge pogoje zaradi katerih potrebuje dodatno oskrbo oz. se omejeno giblje (enaki pogoji kot za uporabnike doma starejših občanov).</p>
16	OS	Gorazd Fajfar	<p>pojasnjeno je bilo, da starost kupca ni pomembna, vendar morajo stanovanje uporabljati starejši od 65 let oz. ostali z izpolnjenimi pogoji, kar pomeni, da lahko potencialni investitor stanovanja kupi in jih oddaja. Zanima ga, ali po tržni ceni in kako se ta cena določa.</p> <p>Stališče: Gre za vprašanje. Obrazložitev: Oskrbovana stanovanja, so namenjena starejšim od 65 let, ki jim zdravstvene razmere dopuščajo samostojno bivanje. Arhitekturno so prilagojena za bivanje starejših oziroma gibalno oviranih stanovalcev, v njih pa je na voljo pomoč pri vsakodnevni opravih. Omogočena je uporaba klica v sili – rdeči gumb, s katerim stanovalec ob nesreči ali življenjski ogroženosti vzpostavi stik s klicnim centrom, ki organizira ustrezno pomoč.</p>
17	OS	Neža Mezeg	<p>Vprašala je, ali je prostor ob zelenicah, ki je rezerviran za park oz. rekreacijske površine, občinsko zemljišče. Glede na koncentracijo starejših prebivalcev bi bilo treba pripraviti skupen načrt za rekreacijske površine, da se stanovalcem omogoči sprehod, ne pa da se takoj pride do meje sosednjega zemljišča; fasada in vse, kar je pred njo, predstavlja prvi pogled, ko se pripelješ v Radovljico, zato bi bilo dobro te zadeve bolj definirati v celoti, ne samo za ta objekt.</p> <p>Stališče: Pripomba se delno upošteva. Obrazložitev:</p>

			<p><i>Pripomba oz. predlog se nanaša na sosednji enoti urejanja prostora – obstoječi Dom Dr. Janka Benedika ter – enota urejanja prostora RA 28 in površine območja RA 90. Za navedeno območje RA 90 je predviden samostojni OPPN, obstoja tudi možnost nadomestitve s podrobnejšimi pogoji v PRO Občine Radovljica.</i></p> <p><i>Zemljišča so deloma v zasebni lasti ter deloma v lasti Sklada kmetijskih zemljišč in gozdov.</i></p> <p><i>V fazi predloga bo predstavljena analiza obstoječih fasad in prikaz predlaganega oblikovanja le teh na načrtovanem objektu.</i></p>
18	OS	Občinski svet	<p>je sprejel naslednja sklepa:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Občinski svet Občine Radovljica sprejema osnutek Odloka o drugih spremembah in dopolnitvah Občinskega lokacijskega načrta za stanovanjsko gradnjo v Predtrgu. 2. Predlagatelj naj pri pripravi predloga zavzame stališče do pripomb iz javne razgrnitve, s strani matičnega delovnega telesa in iz razprave na občinskem svetu. <p><i>Stališče: Priprava in zavzetje stališč predstavljata realizacijo sklepa.</i></p>

Številka: 3505-0004/2018
Datum: 1. april 2019



Ciril GLOBOCNIK
ŽUPAN